

Pynten Holding ApS
Strandvejen 24, 8721 Daugård

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 30 27 29 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 9 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Resultatopgørelse
- 17 Balance
- 19 Egenkapitalopgørelse
- 20 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Pynten Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 9. juni 2021

Direktion

Anders Christian Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Peter Bjerre Bøstrup

Claus Olsen

Anders Christian Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pynten Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pynten Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 9. juni 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne24854

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pynten Holding ApS Strandvejen 24 8721 Daugård
	CVR-nr.: 30 27 29 51
	Stiftet: 14. februar 2007
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Peter Bjerre Bøystrup Claus Olsen Anders Christian Sørensen
Direktion	Anders Christian Sørensen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
Dattervirksomheder	MA Bolig ApS, Daugård Erhvervsudlejning Ringe ApS, Daugård Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS, Daugård
Associerede virksomheder	CS Ejendomsinvest A/S, Daugård Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS, Daugård Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation, Daugård

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme. Denne aktivitet drives dels i eget regi gennem 100% ejede datterselskaber og dels gennem selskaber ejet sammen med andre.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi opgør alle ejendomme på baggrund af reglerne om investeringsejendomme. Det betyder, at vi som udgangspunkt værdiansætter ejendommene ud fra en beregning baseret på det løbende afkast og en vurdering af afkastniveauet i det område, hvor ejendommen ligger.

Det er vores opfattelse, at vi opgør ejendommene til en forsigtig værdi, men samtidig skal vi gøre opmærksom på, at værdien kan ændre sig meget, hvis forholdene ændrer sig omkring ejendommen eller de generelle konjunkturforskel. Vi henviser til følsomhedsberegningerne i de enkelte selskaber.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt forandres, kan ejendommens værdi således tilsvarende ændre sig, og denne ændring kan være væsentlig.

Der henvises i øvrigt til en nærmere beskrivelse af investeringsejendommene i de enkelte selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har gennem lang tid arbejdet aktivt med at udvikle sin ejendomsportefølje. Denne portefølje består i en række 100 % ejede selskaber og nogle, hvor projekterne udvikles sammen med andre gennem delvist ejede selskaber.

I vores koncern har vi en række ejendomme med et pænt positivt cash-flow, som løbende genererer en væsentlig afdragsevne.

Vi har i løbet af 2020 solgt flere ejendomme når vi har vurderet, at det giver strategisk værdi. Vi har fastholdt vores strategi om optimering af vores eksisterende portefølje både i forhold til standarden og i forhold til belåning. Vi arbejder efter at have kritisk masse inden for boligudlejning i en række større og mindre byer i primært Jylland.

Likviditeten til det kommende år søges sikret dels gennem vores løbende cash-flow på udlejningen, salg af enkelte ejendomme samt gennem en omlægning af dele af den kortfristede finansiering til en mere langfristet finansiering. Vi har i 2020 i samarbejde med vores pengeinstitut arbejdet med en optimering af vores langfristede finansiering og vores arbejdskapital. Dette arbejde er ikke afsluttet og vil fortsætte ind i 2021.

Ledelsesberetning

I det 100 % ejede selskab Erhvervsudlejning Ringe ApS har vi arbejdet målrettet med at optimere udlejningen, hvilket er lykkedes, således selskabets ejendom efter endt ombygning i 2021 står næsten fuldt udlejet med staten som ankerlejer. Dette har haft en meget positiv effekt på vores resultat, og hvis det planlagte salg som forventet gennemføres, forventes der en yderligere positiv effekt herfra i 2021.

Vi har i regnskabsåret overtaget en portefølje med ejendomme i vores geografiske nærområde, som supplerer vores øvrige ejendomsportefølje godt. Disse ejendomme er nu ved at blive bragt i samme standard, som vores øvrige ejendomme.

Ledelsens vurdering af periodens resultat

Årets resultat på plus på 10.944 t.kr. efter skattemæssige reguleringer anses for meget tilfredsstillende set i lyset af de nuværende markedsforhold og set i lyset af den strategi, som vi har fulgt i det forløbne år.

Vores aktiviteter har efter vores opfattelse været med til at konsolidere vores værdier i 2020, samtidig med, at vi til stadighed understøtter vores strategi om en løbende positiv drift, som kan betale for afdragene på bank og realkreditgæld.

Vores organisation er meget begrænset, idet vi i videst muligt omfang outsourcer de forskellige funktioner, så vores faste omkostninger holdes lavest muligt. Samtidig er det dog vigtigt, at vi er meget bevidste om de ledelsesmæssige og likviditetsmæssige rammer, som vi arbejder under. Vi har ikke ubegrænsede ressourcer på disse to områder, hvorfor vi i vores strategi søger at optimere værditilvæksten i koncernen inden for de eksisterende rammer.

Den forventede udvikling

Vores forventninger til det kommende år er, at vi kan fortsætte den positive udvikling i form af, at vi får færdiggjort de igangværende projekter. Vi har også flere projekter i den nuværende portefølje, som uden videre kan igangsættes, når det vurderes ledelses- og likviditetsmæssigt optimalt for koncernen.

For det kommende år forventer vi samlet set et resultat før værdireguleringer på niveau med 2020.

Der arbejdes i de kommende måneder meget med at sikre en mere hensigtsmæssig sammensætning af den samlede finansiering. Dette vil ske i samarbejde med vores pengeinstitut. Vores langsigtede plan er, at vi vil arbejde mod en sammensætning med 1/3 egenkapital, 1/3 fast rente og 1/3 variabel rente. Den løbende positive drift bør derfor efter vores opfattelse kunne honorere afdragsforpligtelsen på vores gæld.

Ombygninger håndterer vi gennem projektf finansiering, som erstattes af en langfristet finansiering, når projektet kan slutbelånes.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter periodens afslutning, som har betydning for årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pynten Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser og varer, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Pynten Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.139.577	307.351
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-70.530
2 Personaleomkostninger	-1.351.167	-501.688
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.126	0
Resultat før finansielle poster	-217.716	-264.867
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.673.376	2.975.890
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	645.833	114.520
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	143.213	96.290
Andre finansielle indtægter	101.339	26.687
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.747.350	-718.348
Resultat før skat	10.598.695	2.230.172
Skat af årets resultat	345.740	156.965
Årets resultat	10.944.435	2.387.137
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.294.210	-1.128.940
Overføres til overført resultat	0	3.516.077
Disponeret fra overført resultat	-1.449.775	0
Disponeret i alt	10.944.435	2.387.137

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.089	0
5	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>105.089</u>	<u>0</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.727.464	30.054.088
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>12.203.661</u>	<u>11.485.189</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.931.125</u>	<u>41.539.277</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.036.214</u>	<u>41.539.277</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	198.206	370.717
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.083.176	4.732.464
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.741.706	1.335.433
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	913.979	923.080
	Andre tilgodehavender	82.019	161.508
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>23.501</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.019.086</u>	<u>7.546.703</u>
	Likvide beholdninger	<u>422.261</u>	<u>11.075</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.441.347</u>	<u>7.557.778</u>
	Aktiver i alt	<u>60.477.561</u>	<u>49.097.055</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	41.686.686	29.392.476
Overført resultat	2.268.518	3.718.293
Egenkapital i alt	44.205.204	33.360.769
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.069	2.200
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84.813	0
Hensatte forpligtelser i alt	92.882	2.200
Gældsforpligtelser		
8 Kreditinstitutter i øvrigt	3.188.489	957.531
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.188.489	957.531
Kortfristet del af langfristet gæld	2.841.405	6.949.362
Gæld til pengeinstitutter	58.603	58.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.425	38.599
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.212.659	2.890.569
Gæld til associerede virksomheder	2.081.072	1.332.159
Selskabsskat	657.220	930.001
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	230.849	154.221
Anden gæld	1.863.753	2.423.186
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.990.986	14.776.555
Gældsforpligtelser i alt	16.179.475	15.734.086
Passiver i alt	60.477.561	49.097.055

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	250.000	30.521.416	202.216	30.973.632
Årets resultat overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-1.128.940</u>	<u>3.516.077</u>	<u>2.387.137</u>
Egenkapital 1. januar 2020	250.000	29.392.476	3.718.293	33.360.769
Årets resultat overført fra resultatdisponeringen	0	12.294.210	-1.449.775	10.844.435
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	100.000	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>250.000</u>	<u>41.686.686</u>	<u>2.268.518</u>	<u>44.205.204</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>-70.530</u>
	<u>0</u>	<u>-70.530</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.334.113	492.728
Andre omkostninger til social sikring	<u>17.054</u>	<u>8.960</u>
	<u>1.351.167</u>	<u>501.688</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	182.096	24.895
Andre finansielle omkostninger	<u>1.565.254</u>	<u>693.453</u>
	<u>1.747.350</u>	<u>718.348</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	111.215	380.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-380.000</u>
Kostpris ultimo	<u>111.215</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-6.126</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.126</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>105.089</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	0	831.771
Tilgang i årets løb	0	5.420
Afgang i årets løb	0	-837.191
Kostpris ultimo	0	0
Regulering til dagsværdi primo	0	33.519
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-33.519
Regulering til dagsværdi ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	8.950.000	9.716.632
Tilgang i årets løb	25.325	0
Afgang i årets løb	0	-766.632
Kostpris ultimo	8.975.325	8.950.000
Opskrivninger primo	21.104.088	18.437.548
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	11.579.389	3.160.296
Årets tilbageførsler på afgang	0	-309.478
Udbytte	-25.000	0
Årets egenkapitaltransaktioner i tilknyttede virksomheder	0	-184.278
Overførsel	8.849	0
Opskrivninger ultimo	32.667.326	21.104.088
Overført til hensatte forpligtelser	84.813	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	84.813	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.727.464	30.054.088
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
MA Bolig ApS	Daugård	100 %
Erhvervsudlejning Ringe ApS	Daugård	100 %
Ejendomsselskabet Dæmningen 37, Vejle ApS	Daugård	100 %

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	3.196.801	3.221.801
Afgang i årets løb	<u>-12.500</u>	<u>-25.000</u>
Kostpris ultimo	<u>3.184.301</u>	<u>3.196.801</u>
Opskrivninger primo	8.288.388	12.083.868
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	739.821	377.942
Årets tilbageførsler på afgang	-8.849	-1.235.922
Udbytte	<u>0</u>	<u>-2.937.500</u>
Opskrivninger ultimo	<u>9.019.360</u>	<u>8.288.388</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.203.661</u>	<u>11.485.189</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
CS Ejendomsinvest A/S	Daugård	50 %
Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS	Daugård	50 %
Chr. Hansensvej 1-3, Vejle ApS under frivillig likvidation	Daugård	50 %
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	6.029.894	7.906.893
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.841.405</u>	<u>-6.949.362</u>
	<u>3.188.489</u>	<u>957.531</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
		t.kr.
Kautionsforpligtelser		<u>114.992</u>
Huslejeforpligtelser		21
Leasingforpligtelser		<u>378</u>
Eventualforpligtelser i alt		<u>115.391</u>

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	72.795
Eventualforpligtelser, associerede virksomheder	<u>42.197</u>

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor dets associerede virksomhed Ejendomsselskabet Golfparken, Ringe ApS således at det vil tilføre likviditet hertil i nødvendigt omfang.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.